

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 1049 – Bissingheim –**

**für einen Bereich südlich der Straße Worringer Weg, zwischen der  
Bundesautobahn A 3, Bissingheimer Straße und der Sportanlage EtuS  
Bissingheim**

**Stand: September 2005**

## **Gliederung**

- 1. Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Vorgaben und Bindungen**
  - 2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Landschaftsplan
  - 2.4 Sonstige Fachplanungen
- 3. Planungsmaßnahmen**
- 4. Verkehrliche Erschließung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltauswirkungen/-verträglichkeit**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Kosten**

## 1. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der fortschreitenden Privatisierung weiterer Bereiche der Siedlung Bissingheim und den sich abzeichnenden baulichen Nachverdichtungsabsichten ist mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild der Siedlung zu rechnen.

Weder durch den zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 494 – Bissingheim -, der den südlichen und mittleren Bereich Bissingheims umfasst, noch durch die für den nördlichen Bereich bestehende Denkmalsbereichssatzung ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung bzw. eine stadtverträgliche Nachverdichtung steuerbar.

Aus diesen Gründen soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Geltungsbereich den gesamten Siedlungsbereich von Bissingheim umfasst.

Zielsetzung des Bebauungsplanes soll sein, geeignete planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu treffen, die eine städtebaulich geordnete und den Zielen des Denkmalschutzes gerecht werdende Weiterentwicklung gewährleisten sowie eine behutsame Nachverdichtung der Siedlung Bissingheim ermöglichen.

## 2. **Vorgaben und Bindungen**

### 2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Duisburg in der aktuellen Fassung von 1994 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Ferner sind die vorhandenen Grün- und Gemeinbedarfsflächen mit ihren entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1049 – Bissingheim – ist aus dem FNP entwickelt und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorstellungen.

### 2.3 Landschaftsplan

Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

### 2.4 Sonstige Fachplanungen

Öffentliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Schule, Kindergarten, Kirchen etc. sowie öffentliche Spielplätze, Sportanlagen sind im Planbereich bereits vorhanden. Ob deren Kapazität im Hinblick auf die geplante Neubebauung auch künftig ausreichen wird, wird zurzeit noch geprüft.

## 3. **Planungsmaßnahmen**

Der seitens des Büro gibbins-european architects-Büro Potsdam im Auftrag der Deutschen Annington Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen erstellte Masterplan-Entwurf (Städtebauliches Konzept) für Duisburg-Bissingheim sieht folgende Maßnahmen vor:

### **Standort am Waschhaus**

Hier wird vorgeschlagen, hinter dem Waschhaus ca. 30 Kfz-Stellplätze für die Anlieger zu schaffen.

Vorteil: Durch diese Maßnahme wird die angespannte Parkplatzsituation in dem nördlichen Bereich der Siedlung entspannt.

### **Dorfplatz**

Hier wird vorgeschlagen, die Ladenfläche des Supermarktes um ca. 550 qm zu erhöhen. Hierdurch könnte ein Pächter für einen neuen Supermarkt gewonnen werden. Zusätzlich könnten 24 Pkw-Stellplätze für den Supermarkt entstehen.

Vorteil: Durch diese Maßnahme kann die Nahversorgung in der Siedlung gesichert und verbessert werden. Der jetzt bestehende EDEKA-Markt ist zu klein und wird in ca. 2 Jahren seinen Betrieb einstellen.

### **Schulhof**

Es wird vorgeschlagen, durch eine teilweise Bebauung des Schulhofes, angrenzend an den Dorfplatz, weitere Ladenflächen zu schaffen. Oberhalb der möglichen Ladenfläche könnten Seniorenwohnungen neu entstehen. Somit wäre

der Dorfplatz räumlich besser gefasst. Für die Schulkinder könnten weiter südlich Ersatzflächen angeboten werden.

Vorteil: Durch diese Maßnahme wird der Dorfplatz stärker belebt. Das Wohnangebot für Senioren in der Siedlung wird verbessert.

### **Neubau eines Seepavillons**

Der blaue See bietet Naherholung für die Bewohner der Siedlung in unmittelbarer Nähe. Es wird vorgeschlagen, an der südlichen Seeseite einen Pavillon für gastronomische Nutzung zu errichten.

Vorteil: Durch diese Maßnahme wird das gastronomische Angebot verbessert und der See attraktiver.

### **Neubau von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern**

Es wird vorgeschlagen, die Siedlung im südlichen Bereich nachträglich zu verdichten. Bei der Umsetzung ist es erforderlich, vorhandene Garten- und Grünflächen für die neuen Parzellen neu zu strukturieren. Bei der Umsetzung sollte sichergestellt sein, dass Teile des gewachsenen Baumbestandes erhalten bleiben. Die vorhandene Vegetation stellt einen wesentlichen Wert der Siedlung dar.

Die Erstellung der neuen Eigenheime soll über einen längeren Zeitraum erfolgen und soll behutsam umgesetzt werden. Zum Teil werden neue Erschließungsstraßen erforderlich. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen muss insbesondere dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die neuen Haushalte häufig über 2 oder mehr Autos verfügen. Eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen muss bereitgestellt werden.

Die neuen Wohnquartiere im Einzelnen:

Quartier 1

Neubau von 40 Doppelhäusern

Quartier 2

Neubau von 14 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern

Quartier 3

Neubau von 22 Doppelhäusern und 30 Reihenhäusern

Quartier 4

Neubau von 30 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern

Quartier 5

Neubau von 4 Doppelhäusern, 9 Reihenhäusern und 5 Einfamilienhäusern

Quartier 6

Neubau von 26 Doppelhäusern und 7 Einfamilienhäusern

Quartier 7

Neubau von 14 Doppelhäusern und 8 Einfamilienhäusern

Bei allen neuen Wohnhäusern werden Parkplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

#### 4. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personenverkehrsnetz sowie an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz gut angeschlossen.

Die Erschließung der geplanten Neubaugebiete (Quartier 1 bis 7) erfolgt über neu zu errichtende Erschließungsstraßen.

#### 5. **Ver- und Entsorgung**

Fragen, inwieweit die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die geplante Neubebauung ausreichen, sind im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens noch zu klären.

#### 6. **Umweltauswirkungen/-verträglichkeit**

Alle umweltschutzrelevanten Fragen wie z. B. Lärmsituation, Altlastensituation, Bodenschutz etc. werden noch durch Gutachten geprüft und nach Vorlage der Ergebnisse in Form eines Umweltberichtes in die Begründung eingefügt.

Für die geplante Neubebauung im Plangebiet wird eine Kompensation erforderlich. Hierzu wird ein landschaftspflegerischer Beitrag erstellt, der den Umfang der

Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Nach seiner Fertigstellung wird dieser Beitrag Anlage zum Bebauungsplan.

7. **Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz wird nach Ermittlung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

8. **Denkmalschutz**

Der nördliche Bereich der Siedlung Bissingheim bildet einen Denkmalbereich im Sinne des § 5 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

Um diesen besonderen Schutzanspruch auch für die Zukunft zu gewährleisten, sollen für diesen Denkmalbereich in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde geeignete gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

9. **Kosten**

Die Planungs- und Durchführungskosten für diesen Bebauungsplan gehen zu Lasten der Deutschen Ammington Wohnungsbaugesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH. Die konkrete Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.